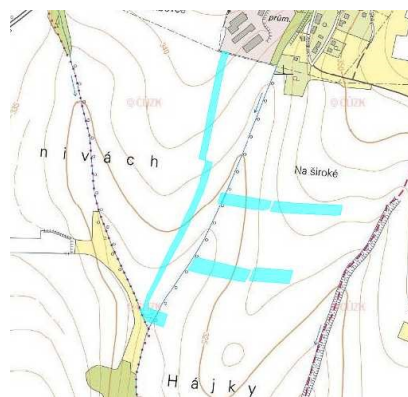


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 58-2022

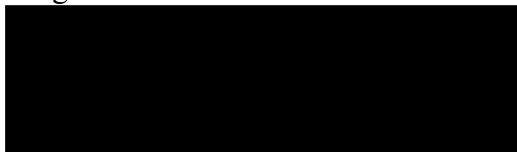
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. 789/16, parc.č. 789/26, parc.č. 791/20, parc.č. 791/26, parc.č. 791/34, parc.č. 791/68, parc.č. 791/72, parc.č. 792/1, parc.č. 793/5, parc.č. 794/41, parc.č. 794/43, parc.č. 794/64 v četně všech součástí a příslušenství v k.ú. Velíková, obec Zlín, okres Zlín.

Znalec: Ing. Tomáš Volek



IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o., IČ: 60472049
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.02.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 10.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Mgr. Elišky Jarošové r.č. 885225/4565. Jedná se o pozemky parc.č. 789/16, parc.č. 789/26, parc.č. 791/20, parc.č. 791/26, parc.č. 791/34, parc.č. 791/68, parc.č. 791/72, parc.č. 792/1, parc.č. 793/5, parc.č. 794/41, parc.č. 794/43, parc.č. 794/64 v četně všech součástí a příslušenství zapsané na LV č. 74 v k.ú.Velíková, obec Zlín, okres Zlín.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 3.2.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 424/2021 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.02.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 74 k.ú. Velíková ze dne 16.12.2021.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Velíková (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
- e) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- f) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- g) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- h) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- i) Územní plán města Zlín (<https://www.zlin.eu/zlin-cl-3586.html>).
- j) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Velíková bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny pro potřeby nedobrovolné dražby.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách) č. 26/2000 Sb. ukládá Dražebníkovi povinnost dle ust. § 13, odst. 1 (ZVD) zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který nesmí být v čase konání dražby starší šesti měsíců. Definice „ceny v místě a čase obvyklé“ není v ZVD ani v jiné české legislativně definována.

V Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) jsou definovány pojmy obvyklá cena a tržní hodnota:

Obvyklá cena - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v

obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Velíková
Adresa nemovité věci: Zlín, 760 01 Zlín

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Eliška Jarošová, [REDACTED] LV: 74, podíl 1 / 1

Místopis

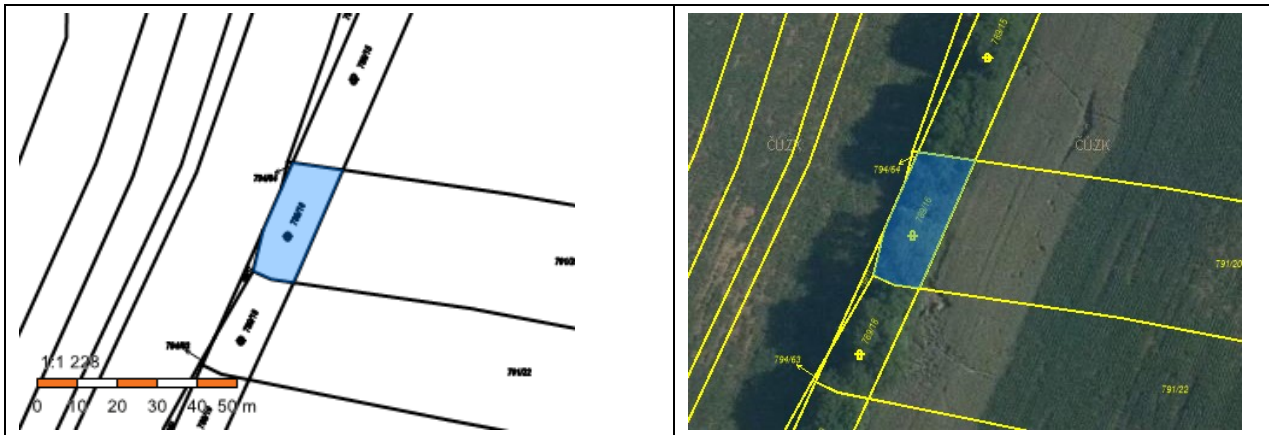
Zlín je krajské a statutární město na východě Moravy. Leží v údolí řeky Dřevnice na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů. Je centrem Zlínského kraje a má přibližně 74 tisíc obyvatel,

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v severovýchodní části města Zlín, přesněji v jižním extravilánu jeho městské části Velíková. Jedná se o pozemky situované v nezastavěném území obce.



Celkový popis nemovité věci

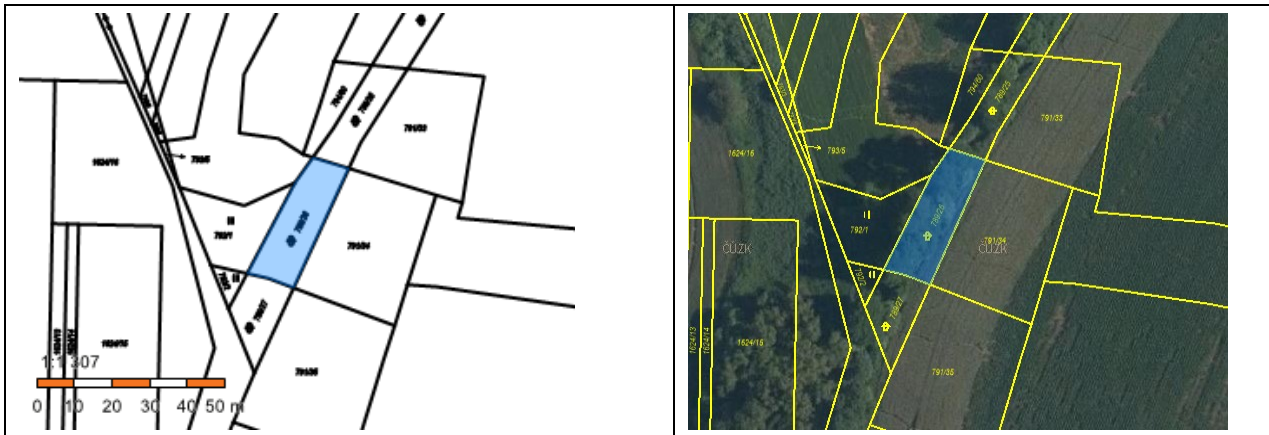
Parc.č. 789/16 – ostatní plocha / neplodná půda o výměře 360 m².



Mírně svažité pozemek lichoběžníkového tvaru. Pozemek je využíván jako neplodná půda s náletovým porostem (bez vlivu na obvyklou cenu), přes který protéká malý potok.

Územní plán: stabilizovaná plocha WT – plochy vodní a vodohospodářské.

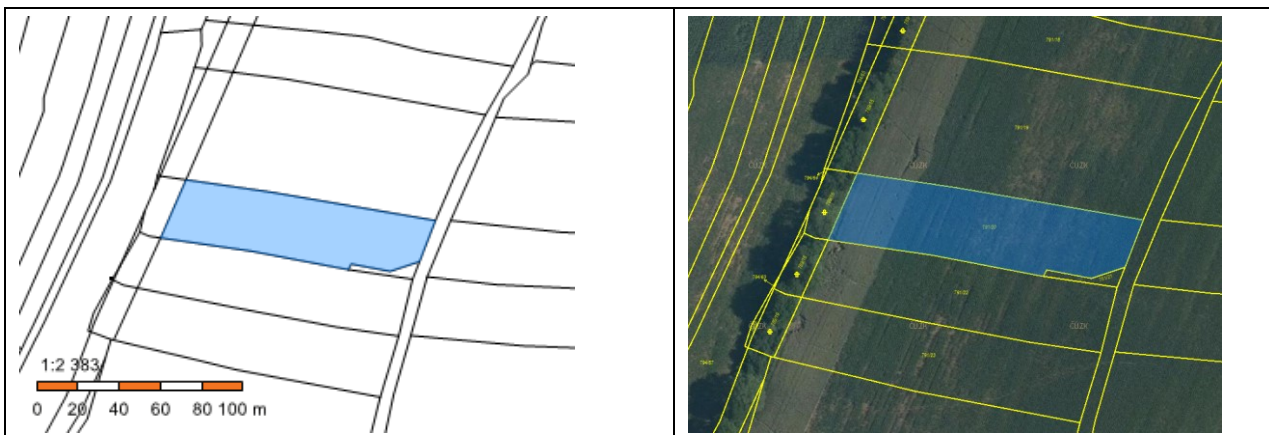
Parc.č. 789/26 – ostatní plocha / neplodná půda o výměře 408 m².



Mírně svažité pozemek lichoběžníkového tvaru. Pozemek je využíván jako neplodná půda s náletovým porostem (bez vlivu na obvyklou cenu), přes který protéká malý potok.

Územní plán: návrhová plocha krajinné zeleně K – plochy biokoridoru ÚSES.

Parc.č. 791/20 – orná půda o výměře 3570 m².



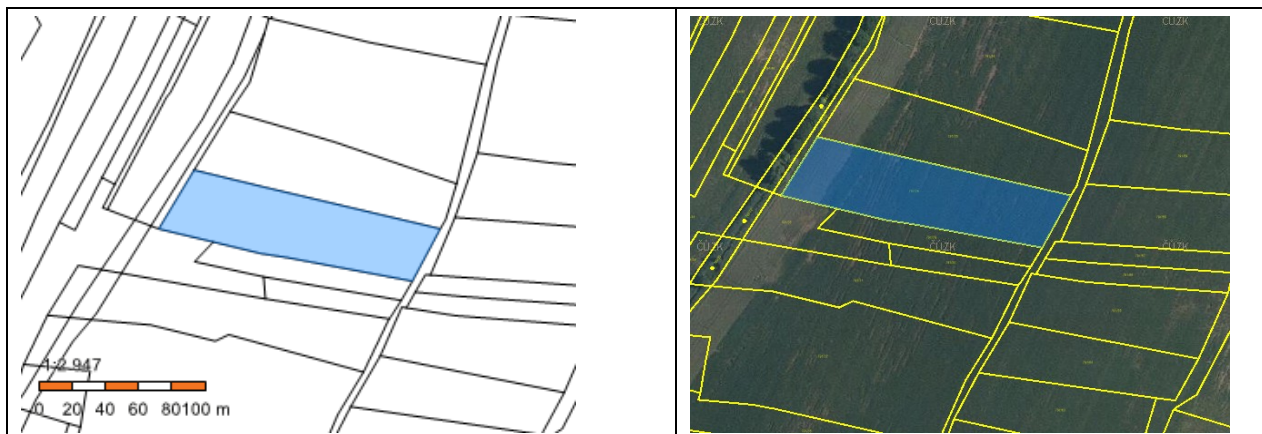
Mírně svažité pozemek lichoběžníkového tvaru. Pozemek je využíván jako orná půda k zemědělským účelům.

BPEJ: výměra 2148 m² – kód 62411, výměra 1422 m² – kód 65800.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán: stabilizovaná plocha Z – plochy zemědělské.

Parc.č. 791/26 – orná půda o výměře 5736 m².



Mírně svažité pozemek lichoběžníkového tvaru. Pozemek je využíván jako orná půda k zemědělským účelům.

BPEJ: výměra 3659 m² – kód 62411, výměra 2077 m² – kód 65800.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán: stabilizovaná plocha Z – plochy zemědělské.

Parc.č. 791/34 – orná půda o výměře 937 m².



Mírně svažité pozemek lichoběžníkového tvaru. Pozemek je využíván jako orná půda k zemědělským účelům.

BPEJ: výměra 937 m² – kód 65800.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán: návrhová plocha krajinné zeleně K – plochy biokoridoru ÚSES.

Parc.č. 791/68 – orná půda o výměře 3685 m².



Mírně svažité pozemek lichoběžníkového tvaru. Pozemek je využíván jako orná půda k zemědělským účelům.

BPEJ: výměra 3685 m² – kód 62411.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán: stabilizovaná plocha Z – plochy zemědělské.

Parc.č. 791/72 – orná půda o výměře 5026 m².



Mírně svažité pozemek lichoběžníkového tvaru. Pozemek je využíván jako orná půda k zemědělským účelům.

BPEJ: výměra 5026 m² – kód 62411.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán: stabilizovaná plocha Z – plochy zemědělské.

Parc.č. 792/1 – trvalý travní porost o výměře 367 m².



Mírně svažité pozemek nepravidelného tvaru. Pozemek je využíván jako travnatá plocha na rozhraní pole a neplodné půdy. Součástí je náletový strom (bez vlivu na obvyklou cenu).

BPEJ: výměra 367 m² – kód 65800.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán:

- návrhová plocha krajinné zeleně K – plochy biokoridoru ÚSES,
- návrhová plocha dopravní infrastruktury – DS (koridor dálnice D49).

Parc.č. 793/5 – trvalý travní porost o výměře 11 m².



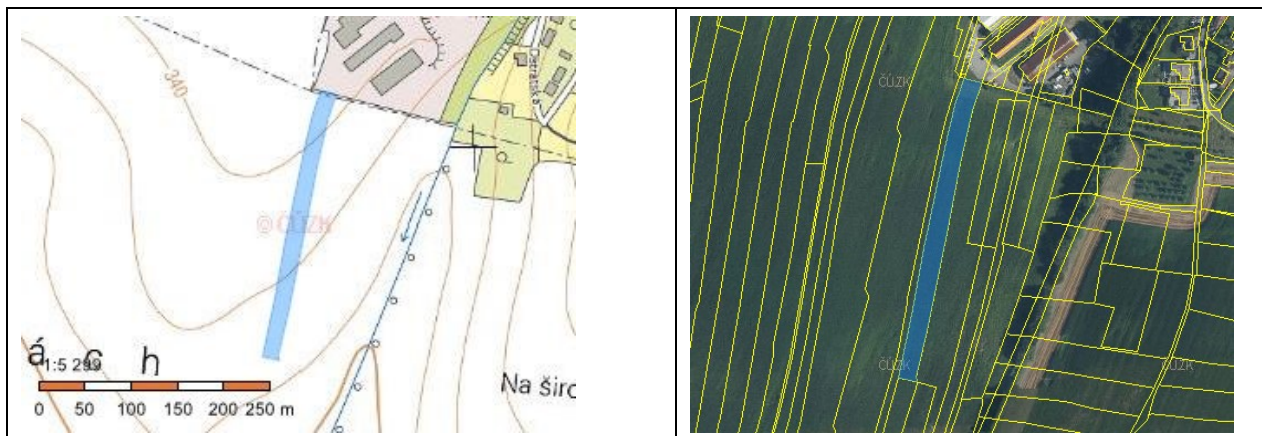
Mírně svažité pozemek trojúhelníkového tvaru. Pozemek je využíván jako travnatá plocha na rozhraní pole a neplodné půdy.

BPEJ: výměra 11 m² – kód 65800.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán: návrhová plocha dopravní infrastruktury – DS (koridor dálnice D49).

Parc.č. 794/41 – orná půda o výměře 5243 m².



Mírně svažité pozemek pásovitého tvaru. Pozemek je využíván jako orná půda k zemědělským účelům.

BPEJ: výměra 5243 m² – kód 62411.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán: stabilizovaná plocha Z – plochy zemědělské.

Parc.č. 794/43 – orná půda o výměře 7256 m².



Mírně svažité pozemek pásovitého tvaru. Pozemek je využíván jako orná půda k zemědělským

účelům.

BPEJ: výměra 5361 m² – kód 62411, výměra 572 m² – kód 64811, výměra 1323 m² – kód 65800.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Územní plán:

- stabilizovaná plocha Z – plochy zemědělské,
- návrhová plocha krajinné zeleně K – plochy biokoridoru ÚSES,
- návrhová plocha dopravní infrastruktury – DS (koridor dálnice D49).

Parc.č. 794/64 – orná půda o výměře 4 m².



Mírně svažité pozemek trojúhelníkového tvaru. Pozemek je využíván jako orná půda k zemědělským účelům.

BPEJ: výměra 4 m² – kód 65800.

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

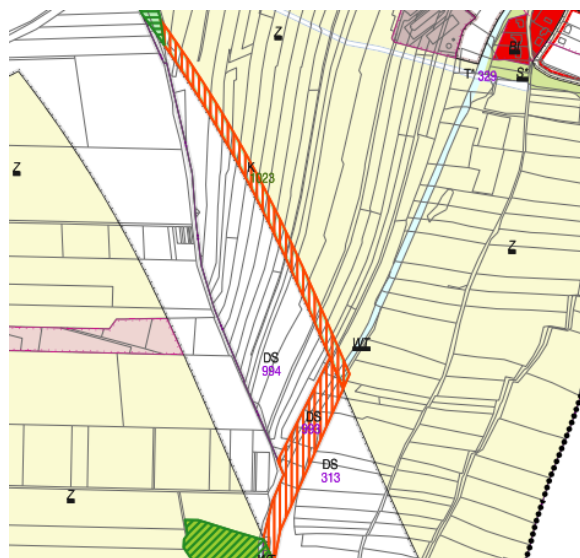
Územní plán: stabilizovaná plocha Z – plochy zemědělské.

Hranice pozemků nejsou v terénu prostorově vytyčeny. K pozemkům není zajištěn přístup z veřejné komunikace.

Na pronájem zemědělských pozemků je uzavřena pachtovní smlouva mezi vlastníkem (propachtovatel) a ZOD DELTA Štípa, družstvo, IČ: 48907227 (pachtýř), která byla uzavřena dne 19.6.2017. Pachtovní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s pěti letou výpovědní lhůtou. Výše pachtovného za 31833 m² orné půdy činí 5364,-Kč/rok.

Územní plán

Dle platného Územního plánu města Zlín jsou předmětné pozemky situované převážně ve stabilizované ploše zemědělské Z. Jižní část pozemku parc.č. 794/43 a pozemky parc.č. 793/5, 792/1, 789/26, 791/34 leží v návrhové ploše dopravní infrastruktury - DS (koridor dálnice D49) + K1023 krajinnou zeleň s funkcí biokoridoru.



Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář:

Na LV č. 74 k.ú. Veliková jsou v oddíle C uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

-Zástavní právo smluvní

-Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné

-Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou

Komentář:

Na pronájem zemědělských pozemků je uzavřena pachtovní smlouva mezi vlastníkem (propachtovatel) a ZOD DELTA Štípa, družstvo, IČ: 48907227 (pachtýř), která byla uzavřena dne 19.6.2017. Pachtovní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s pěti letou výpovědní lhůtou. Výše pachtovného za 31833 m² orné půdy činí 5364,-Kč/rok.

**tato závada je oceněna samostatně viz. níže*

Pachtovní smlouva obsahuje dohodu, že v případě prodeje propachtovaných pozemků nabídne propachtovatel pozemky přednostně pachtýři (čl.V, odst. 3).

Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Porovnávací metoda

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Výpočet hodnoty pozemků

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny výhradně **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., p.č.: 776/45, 776/88, 776/90, 776/93, 815/2

Lokalita: Zlín, k.ú. Velíková

Popis: Realizovaný prodej formou dražby.

Pozemky p.č. 776/45, p.č. 776/88, p.č. 776/90 a p.č. 776/93 jsou situovány ve východní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Pozemek p.č. 815/2 je situován v západní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Zdroj: Usnesení o příklepu ze dne 8.8.2019, V-8317/2019-705

Koeficienty:

redukce pramene ceny - usnesení o příklepu 09/2019 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen k datu ocenění 1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
436 333	14 080	30,99	1,20	37,19

Název: 2., p.č.: 791/81

Lokalita: Zlín, k.ú. Velíková

Popis: Realizovaný prodej formou dražby podílu id. 1/4.

Zemědělský pozemek, který navazuje na zemědělský areál. Pozemek je využíván jako orná půda k pěstování obilovin.

Zdroj: Kupní smlouva ze dne 24.2.2021, V-2286/2021-705

Cena: 48.000,-Kč za id. 1/3 pozemku

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021 1,00

úvaha zpracovatele ocenění – bez uplatnění 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
24 000	2 577	9,31	1,00	9,31

Název: 3., p.č.: 1621/48, 1565/20

Lokalita: Zlín, k.ú. Štípa

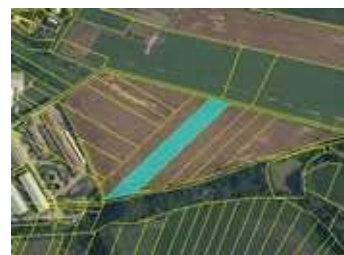
Popis: Realizovaný prodej zemědělských pozemků. Pozemky jsou využívány jako orná půda k pěstování obilovin.

Zdroj: Kupní smlouva ze dne 13.4.2021, V-3925/2021-705

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2021 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
140 000	6 953	20,14	1,00	20,14

Název: 4., p.č.: 1625/27

Lokalita: Zlín, k.ú. Štípa

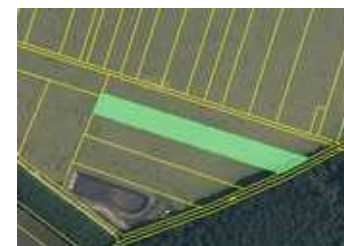
Popis: Realizovaný prodej zemědělského pozemku. Pozemek je využíván jako orná půda k pěstování obilovin.

Zdroj: Kupní smlouva ze dne 26.2.2021, V-2522/2021-705

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
153 000	5 093	30,04	1,00	30,04

Název: 5., p.č.: 731/1, 733/1, 1569/4

Lokalita: Lukov

Popis: Realizovaný prodej zemědělských pozemků. Pozemky jsou využívány jako orná půda k pěstování obilovin. Dle územního plánu leží parc.č. 731/1, 733/1 v návrhové ploše dopravní infrastruktury - DS (koridor dálnice D49).

Zdroj: Kupní smlouva ze dne 18.8.2021, V-9505/2021-705

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2021 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
350 000	15 120	23,15	1,00	23,15

Název: 6., p.č.: 937/69, 937/95, 937/111, 850/51, 850/52, 850/53, 851/26, 851/45, 852/25, 854/25

Lokalita: Lukov u Zlína

Popis: Realizovaný prodej zemědělských pozemků v druhu orná půda, trvalý travní porost a pozemků v druhu vodní plocha. Pozemky jsou využívány jako orná půda k pěstování obilovin. Dle územního plánu leží v návrhové ploše dopravní infrastruktury - DS (koridor dálnice D49)

Zdroj: Kupní smlouva ze dne 29.4.2020, V-3332/2020-705

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2020 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
389 394	14 422	27,00	1,00	27,00

Minimální jednotková porovnávací cena

9 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

24 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

37 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, velikostí, atd). Předmětné pozemky jsem porovnával jednak s databází realizovaných prodejů obdobných pozemků a dále s informacemi z realitních serverů a lokálních realitních kanceláří.

Z takto získaných informací vyplývá, že cena standardních zemědělských pozemků v druhu orná

půda se pohybuje v poměrně širokém rozmezí 9,- až 37,- Kč/m².

Vzhledem k výše uvedenému, zejména funkčnímu využití dle platného územního plánu stanovují obvyklou cenu pozemků ve středním pásmu zjištěného intervalu, tj. na 24,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	789/16	360	24,00	8 640
ostatní plocha	789/26	408	24,00	9 792
orná půda	791/20	3 570	24,00	85 680
orná půda	791/26	5 736	24,00	137 664
orná půda	791/34	937	24,00	22 488
orná půda	791/68	3 685	24,00	88 440
orná půda	791/72	5 026	24,00	120 624
trvalý travní porost	792/1	367	24,00	8 808
trvalý travní porost	793/5	11	24,00	264
orná půda	794/41	5 243	24,00	125 832
orná půda	794/43	7 256	24,00	174 144
orná půda	794/64	4	24,00	96
Celková výměra pozemků		32 603	Hodnota pozemků celkem	782 472

4.2. Výsledky analýzy dat

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro odhad výsledné ceny v místě a čase obvyklé byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Hodnota pozemku (bez zohlednění závad)	782 500 Kč
--	------------

Práva a závady spojené s nemovitou věcí.

Byla zjištěna Smlouva o zemědělském pachtu, na základě, které jsou pozemky propachtovány (pronajímány) pachtýři. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, a to s výpovědní lhůtou 5 let. Výše pachtovného za 31833 m² orné půdy činí 5364,-Kč/rok.

Jelikož je smlouvou sjednána výpovědní lhůta 5 let, oceňuji tuto závadu ve výši pětinásobku sjednaného ročního pachtu, tj. 5x 5.364,-Kč = 26.820,-Kč, tj. po zaokrouhlení 26.800,-Kč

Hodnota závady (z uzavřené pachtovní smlouvy)	26 800 Kč
---	-----------

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Mgr. Elišky Jarošové r.č. 885225/4565. Jedná se o pozemky parc.č. 789/16, parc.č. 789/26, parc.č. 791/20, parc.č. 791/26, parc.č. 791/34, parc.č. 791/68, parc.č. 791/72, parc.č. 792/1, parc.č. 793/5, parc.č. 794/41, parc.č. 794/43, parc.č. 794/64 v četně všech součástí a příslušenství zapsané na LV č. 74 v k.ú. Velíková, obec Zlín, okres Zlín.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 3.2.2022.

Vzhledem k celkovému tvaru, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit odhaduji **v místě a čase obvyklou cenu nemovitých věcí bez zohlednění závad na:**

782 500 Kč

slovy: Sedmsetosmdesátdvatisícpětset Kč Kč

a po zohlednění závad na:

755 700 Kč

slovy: Sedmsetpadesátpěttisíc sedmset Kč

hodnota závady plynoucí z pachtovní smlouvy:

26 800 Kč

slovy: Dvacetšesttisíc osmset Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.74	2
Pachtovní smlouva	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220020.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 58-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 10.3.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 58-2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.74	2
Pachtovní smlouva	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.74

Česká pošta



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2021 11:35:02

Vyhотовěno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 778028 Veliková

List vlastnictví: 74

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Jarošová Eliška Mgr., [redacted]

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
789/16	360	ostatní plocha	neplodná půda	
789/26	408	ostatní plocha	neplodná půda	
791/20	3570	orná půda		zemědělský půdní fond
791/26	5736	orná půda		zemědělský půdní fond
791/34	937	orná půda		zemědělský půdní fond
791/68	3685	orná půda		zemědělský půdní fond
791/72	5026	orná půda		zemědělský půdní fond
792/1	367	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
793/5	11	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
794/41	5243	orná půda		zemědělský půdní fond
794/43	7256	orná půda		zemědělský půdní fond
794/64	4	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze smlouvy o zápůjčce ve výši 180 000,- EUR

Oprávnění pro

Sieklík Antonín, [redacted]

Povinnost k

Parcela: 789/16, Parcela: 789/26, Parcela: 791/20, Parcela: 791/26, Parcela: 791/34, Parcela: 791/68, Parcela: 791/72, Parcela: 792/1, Parcela: 793/5, Parcela: 794/41, Parcela: 794/43, Parcela: 794/64

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2018 11:20:38. Zápis proveden dne 04.10.2018.

V-9065/2018-705

Pořadí k 11.09.2018 11:20

Pachtovní smlouva

Pachtovní smlouva

uzavřená v souladu s ustanoveními § 2332 z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník mezi
těmito účastníky

Vlastník – propachtovatel Jarošová Eliška [REDACTED]
(dále jen propachtovatel) 76001 Zlín

a

Pachtýř ZOD DELTA Štípa, družstvo
(dále jen pachtýř) Zlín - Štípa, Za dvorem 305, 763 14 Zlín 12
zastoupené: Ing. Petrem Slovákem, předsedou představenstva
Marií Ovčáčkovou, členkou představenstva
IČO: 48907227 DIČ: CZ48907227

I.

Propachtovatel je vlastníkem zemědělského pozemků
k.ú. Veliková LV 74

p.č.	557/15	kultura	louka	ha	0,5074
	789/26		orná	část	0,0200
	791/20		orná		0,3570
	791/26		orná		0,5736
	791/34		orná		0,0937
	791/68		orná		0,3685
	791/72		orná		0,5026
	792/1		orná		0,0180
	794/41		orná		0,5243
	794/43		orná		0,7256

II.

1. Propachtovatel přenechává pozemky uvedené v článku I. této smlouvy pachtýři do zemědělského pachtu, tedy aby je zemědělsky užíval a bral z nich užítky. Pachtýř pozemky do užívání přijímá a prohlašuje, že se seznámil s jejich stavem.
2. Pachtýř je oprávněn shora uvedené pozemky užívat k zajištění zemědělské a pěstitelské výroby. K trvalé změně účelu užívání kteréhokoliv z těchto pozemků je nutný písemný souhlas propachtovatele. Pachtýř se zavazuje hospodařit na těchto pozemcích s péčí řádného hospodáře a v souladu se zásadami správné zemědělské praxe a Gaec.

III.

Pachtovné je odvislé od ceny půdy a činí pro jednotlivá k. ú. :

Katastr	Kč/ha orná	Kč/ha louky	orná /ha/	louky/ha/	Pacht orná /Kč/	Pacht louky /Kč/
Ostrata	1700	967				
Hvozdná	1746	982				
Veliková	1685	962	3,1833	0,5074	5364	488
Kostelec	1635	945				
Štípa	1689	963				
Lukov		898				
Březová		962				
Celkem			3,1833	0,5074	5364	488
Suma						5852

IV.

Pachtýř se na základě výměry a ceny ve čl. III. zavazuje platit pachtovné ve výši Kč -5852,-. Pachtovné za kalendářní rok bude uhrazeno do 30. 4. následujícího roku a to zasláním na účet č. 86-7262170247/0100 KB Zlín.

V.

1. Propachtovatel dává Pachtýři souhlas s propachtováním propachtovaných pozemků AGRODELTE s.r.o. za podmínky, že budou propachtovány k účelu, stanoveném touto smlouvou a pachtýř zajistí a odpovídá za plnění všech sjednaných podmínek, tak jako by pozemky užíval sám.
2. Propachtovatel touto smlouvou mimo jiné zmocňuje pachtýře ke všem úkonům souvisejícím s běžným a obvyklým způsobem hospodaření na pozemcích. Toto své zmocnění může pachtýř písemně postoupit, spolu s právem užívání pozemků, na třetí osobu.
3. Propachtovatel a pachtýř se dohodli, že v případě prodeje propachtovaných pozemků, nabídne propachtovatel pozemky přednostně pachtýři.
4. Pachtýř, popřípadě další uživatel, není oprávněn pozemek zcizit, zastavit nebo jej zatížit věcným břemenem či jinými právy třetích osob.
5. Po dobu trvání pachtu má pachtýř právo pozemky na své náklady a svůj účet pojistit. Pachtýř má nárok na náhradu škody, která na pozemcích vznikla působením přírodních živlů, počasím či zásahem třetích osob. Náhradu škody uplatňuje pachtýř podle druhu, příčin vzniku a dalších rozhodných skutečností: u pojišťovny, Státního intervenčního fondu, Ministerstva zemědělství, Ministerstva životního prostředí, případně u jiných státních třetím osobám, které škodu prokazatelně způsobily. Po vyčíslení škody náleží její plnění institucí, nebo vůči pachtýři v plné výši.
6. Pachtýři náleží plodiny vzešlé na pozemcích z provozování jeho činnosti. Pachtýř nesmí bez souhlasu propachtovatele vysazovat na pozemcích trvalé porosty.
7. Propachtovatel a pachtýř se dohodli, že v případě ukončení pachtu dojde ke vzájemnému vypořádání pohledávek do 3 měsíců od předání pozemků. Pachtýř je povinen na požádání propachtovatele při předání pozemku informovat o stavu pozemku – hnojení a použití chemických prostředků za poslední 2 roky trvání pachtu.
8. Tato smlouva se nevztahuje na výkon myslivosti na propachtovaných pozemcích.
9. Pro případ realizace pozemkových úprav se smluvní strany dohodly, že dosavadní pacht k pozemkům dotčeným pozemkovou úpravou ke dni právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv zaniká. Smluvní strany se pro tento případ zároveň dohodly, že k témuž dni vzniká mezi propachtovatelem a pachtýřem pacht k pozemkům, které přejdou do vlastnictví propachtovatele dle schváleného návrhu pozemkové úpravy. Pro tento pacht smluvní strany sjednávají stejné smluvní podmínky /stejný obsah práv a povinností smluvních stran/, jaké jsou sjednány v této pachtovní smlouvě ve znění jejich případných dodatků k původním pozemkům.

VI.

Plátcem daně z pozemků, které jsou předmětem pachtu, je dle ustanovení novely zákona o dani z nemovitostí propachtovatel.

VII.

Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a může být ukončena:
- zánikem předmětu pachtu nebo zánikem způsobilosti předmětu pachtu užívat jej ke sjednanému účelu.

- písemnou dohodou smluvních stran, která musí obsahovat vypořádání i případné škody, které mohou v souvislosti s nedodržením výpovědní lhůty stranám vzniknout.
- výpovědí. Pachtovní smlouvu může vypovědět kterákoliv ze smluvních stran písemně. Výpověď musí být doručena druhé straně nejpozději do 30. 9., výpovědní lhůta pět let a počíná běžet dnem 1. 10. následujícím po doručení výpovědi.

VIII.

1. Účastníci prohlašují, že jsou podle svého udání způsobilí k právním úkonům, které vyžaduje řádné uzavření a nabytí platnosti této pachtovní smlouvy.
2. Jakékoliv změny či doplňky mohou být prováděny pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami. Je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden.

Ve Štípkě dne 19.6.2017



propachtovatel



Ing. Petr Slovák


Ovčáčková Marie

ZOD DELTA Štípk. družstvo

